

PROVINCIA-TÁJ BT

Levélcím: 3529. Miskolc, Derkovits u. 52.

Tel/Fax: 46/356-345, 46/313-476

E-mail: provincia@chello.hu

Web: <http://provinciaterv.extra.hu/>

HOLLÓHÁZA KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE



(Étv.9. §. (3) bekezdés szerinti államigazgatási egyeztetési eljárás után átdolgozva)

K Ü L Z E T L A P

Településtervező:	Soltész Jánosné TT-1-05-0114-SZKI/2001 TR-1-05-0114/2002 K/1-05-0114/08
-------------------	--

Építész munkatárs:	Csintalan Ildikó É-05-0015/ 08
--------------------	-----------------------------------

Közműtervező munkatársak:	Sallai Attila K-1-d-1 Erdélyi András
---------------------------	--

Digitális feldolgozás:	Holló György
------------------------	--------------

Miskolc, 2009. november hó.

Soltész Jánosné
ügyvezető

TARTALOMJEGYZÉK

I. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZ

Határozati javaslat a Településszerkezeti terv		
Településszerkezeti terv a belterületre	TSZ-1	M=1:4000
Településszerkezeti terv a külterületre	TSZ-2	M=1:12000

II. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZ

Helyi építési szabályzat		
Szabályozási terv a belterületre	SZ-1	M=1:2000
Szabályozási terv a külterületre	SZ-2	M=1:10000

JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZ

I.

HOLLÓHÁZA

KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

140/2009.(XII.14.) számú Képviselő-testületi Határozat

**Tárgy: HOLLÓHÁZA KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉRE készített
településszerkezeti terv elfogadásához.**

Önkormányzatának Képviselőtestülete

- 1.) A Településszerkezeti Terv szöveges munkarészét a Településszerkezeti Leírás szerint állapítja meg.
- 2.) A településfejlesztési, településrendezési tevékenységek engedélyezése során a Településszerkezeti Tervben és az elválaszthatatlan részét képező Településrendezési Leírásban foglaltakat együttesen kell alkalmazni.

Felelős: polgármester, jegyző

Határidő: folyamatos

Előterjesztés: HOLLÓHÁZA KÖZSÉG Településszerkezeti Tervéhez.

I. FEJEZET

- 1.) A Településszerkezeti Terv hatálya a település teljes közigazgatási területére kiterjed.

A tervezési területen a terület-felhasználást korlátozó tényező a kedvezőtlen terepadottság, helyenként felszínmozgásos terület, földcsuszamlás –földtani veszélyforrással érintett terület.

A belterület jelenleg közműves szennyvízelvezetéssel ellátott terület.

- 2.) Az 1.) pontban meghatározott területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építési munkát végezni és ezekre hatósági engedélyt adni az általános hatósági előírásoknak (az OTÉK, az ágazati szabványok stb.) megfelelően és jelen Településrendezési Leírás és Településszerkezeti Terv, valamint a Helyi Építési Szabályzat együttes alkalmazásával szabad.
- 3.) A terület-felhasználási egységek építési övezeti szabályozását a Szabályozási Terv és a hozzá tartozó Helyi Építési Szabályzat határozza meg.

Igazgatási és belterületi határ

- 1.) A település közigazgatási határa nem változik
- 2.) A belterületi határ/beépítésre szánt terület határa nem változik.
- 3.) A Településszerkezeti Terv távlati fejlesztési területeket is kijelöl. E területek szakaszosan kerülnek átminősítésre a konkrét fejlesztési és építési igények függvényében.
- 4.) A Településszerkezeti Terv hatálya alá eső területeken lévő településszerkezeti és terület-felhasználási egységek funkció és beépítési mód szerint az alábbiak szerint tagolódnak a megváltozott területhasználat szerint:
 - a.) beépítésre szánt területekre, azon belül építési övezetekre
 - b.) beépítésre nem szánt területekre, azon belül önálló funkcionális övezetekre tagozódnak
- 5.) Az egyes területek terület-felhasználási módját a Településszerkezeti Terv, az építési övezeti besorolást a Településszerkezeti Tervvel összhangban lévő Szabályozási Terv határozza meg.

A Településszerkezeti Terv elemei:

- a közlekedési rendszer jelölt elemei és hierarchiája
- a terület-felhasználási egységeken belül eltérő funkciójú terület egységek határai
- szintterület sűrűség

A Településszerkezeti Terv későbbiek során történő megváltoztatása esetén:

- A Településszerkezeti Terv elemeinek megváltoztatásához a Településszerkezeti Tervet és a hozzá tartozó Településrendezési Leírást módosítani kell. Amennyiben a változás övezeti szabályozást is érint, úgy a Szabályozási Tervet és a hozzá tartozó Helyi Építési Szabályzatot is módosítani kell.
- A Településszerkezeti Terv módosítása esetén a módosítás az érintett terület-felhasználási egységet magába foglaló legalább egy tömbre vonatkozzon, és az adott terület környezetében lévő szomszédos tömbök együttesét is vegye figyelembe.

- Amennyiben a Településszerkezeti Terv módosítása vonalas jellegű létesítményeket és főforgalmi, forgalmi és gyűjtőutakat érint, úgy az érintett szakasz teljes egészének környezetét figyelembe kell venni.

II. FEJEZET

A TELEPÜLÉS TERMÉSZETI ÉS ÉPÍTETT KÖRNYEZETÉNEK VÉDELMI ELŐÍRÁSAI

A települési környezetvédelem előírásai kiterjednek:

- levegőtisztaság védelem

A hatályos légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló rendelet határértékei szerint Hollóháza nem tartozik légszennyezettségi zónába. Ökológiai érzékeny terület a ZTK miatt.

- vízminőség védelem

Felszíni szennyeződésre érzékeny terület

- föld védelem

A termőföldön történő beruházás esetén a beruházó köteles a területileg illetékes Földhivatal földvédelmi hatósági engedélyét beszerezni
A felszínmozgásos területek miatt építkezni geotechnikai szakvélemény alapján lehet.

- hulladékgazdálkodás

A települési hulladékgyűjtő rendszerbe be kell kapcsolódni.
A veszélyes hulladékok átmeneti tárolásáról gondoskodni kell.

- zaj és rezgés elleni védelem

falusias, kisvárosi, különleges terület és gazdasági terület határértékei sorolható

- természetvédelem

Zempléni Tájvédelmi Körzet (teljes közigazgatási terület)
ESA területek
Ökológiai Hálózat
a NATURA 2000. területei
Egyedi tájértékek

- állattartással kapcsolatos előírások

az állattartási szabályrendelet érvényes

III. FEJEZET

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV HÁLÓZATI ELEMEI

Főforgalmi út

3719 Kéked-Hollóháza összekötő út, Szkáros határátlépési pontnál út összekötés Kassára

Települési fő út

3719 Kéked-Hollóháza összekötő út
(Szent László út)

Bekötő és összekötő utak

Lászlótanya felé

Kerékpárút

Törzshálózati jelentőségű kerékpárúttal érintett

IV. FEJEZET

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK TAGOZÓDÁSA (TERÜLETI ELEMÉK)

Beépítésre szánt területek

1.) Lakóterületek

Lk kisvárosi lakóterületek

Lke kertvárosi lakóterületek

Lf falusias lakóterületek

Szintterületi sűrűség: 1,5,0,6,0,5

2.) Gazdasági területek

Gip ipari gazdasági területek

Szintterület sűrűség: 1,0.

Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek

Szintterület sűrűség: 1,0.

3.) Üdülőterületek

Üh hétvégi házas üdülő övezet

Szintterület sűrűség: 0,2

Üü üdülőházas övezet
Szintterület sűrűség: 1,0

4.) Különleges beépítésre szánt területek

Kokt	oktatási célú terület
Kc	kemping övezete
Kte	templom övezete
Kg	gáztároló övezete

Szintterület sűrűség: 0,2-0,8.

5.)Különleges beépítésre nem szánt területek

Kt	temető övezete
Ket	emléktemető övezete
Ksp	sportpálya övezet
Ktu	turisztikai célú övezet

Szintterület sűrűség: 0,2

6.) Közlekedési és közműelhelyezési területek

7.) Zöld területek

8.) Erdő területek

9.) Mezőgazdasági területek

Má-I általános mezőgazdasági terület (szántó művelésű területek – intenzív használattal)

Má-Iő általános mezőgazdasági terület (szántó művelésű területek – intenzív használattal) az ökológiai hálózat övezetén belül

Má-E általános mezőgazdasági terület (gyep, legelő területek – extenzív használattal)

Má-Eő általános mezőgazdasági terület (gyep, legelő területek – extenzív használattal) az ökológiai hálózat övezetén belül

Mk kertes mezőgazdasági terület

10.) Védelmi célú területek

a tervezett védő erdősávok

11.) Egyéb területek

V

Török-patak, egyéb patakok, árkok, vízmű területek stb,

12.) Természetközeli területek

A FEJLESZTÉSI CÉLOK VÉGREHAJTÁSÁNAK IRÁNYAI A RENDEZÉSI TERV KERETEIN BELÜL

A képviselő testület a fejlesztésre szolgáló rendezést úgy kívánja végrehajtani, hogy először a belterületi tartalékok a foghíjas területek kerülnek beépítésre, majd ezt követően kerülhet sor új utcák nyitására és telek átrendezésre, de ennek mértéke meglehetősen korlátozott, mivel a települési térség földtani veszélyforrással érintett övezetbe tartozik, ezért mindennemű építést meg kell hogy előzzön geotechnikai szakvélemény, illetve talajmechanikai szakvélemény készítése.

A legfontosabb fejlesztési elem a Kassa irányú útösszekötés, mivel ezáltal a település a kassai agglomeráció részévé tud válni. Fontos fejlesztési elem továbbá a gyártelep rekonstrukciója, hogy a porcelángyártás megszűnése után alkalmassá váljon a gyártelep köedények gyártására.

A terven belterületbe vonásra jelölt területeket fokozatosan, az adott területre vonatkozó egyedi határozattal (az egyéb jogszabályok által előírt feltételek egyidejű teljesülése esetén) lehet belterületbe vonni.

Bármely belterületbe vonási határozat csak akkor hozható meg, ha az érintett területek belterületbe vonásának és fejlesztésének anyagi terheit a mindenkorai területtulajdonosok az Önkormányzattal kötött előzetes megállapodásban vállalták (pl. továbbterveztetés, közművesítés, közintézmény-bővítés stb. költségei). A szabályozási, telekalakítási terveket csak településrendező közreműködésével lehet elkészíteni.

Azoknak a területeknek, építési telkeknek, amelyeken olyan tevékenység folyik, amely a szakhatóságok egyedi vagy általános környezeti előírásait meghaladja, védőövezettel kell rendelkezniük.

Amennyiben e terv jóváhagyása után kerül sor a tevékenység megkezdésére, akkor az illetékes környezetvédelmi szakhatóság bevonásával meg kell állapítani a kibocsátási határértékeket és ennek függvényében további intézkedéseket tenni. (pl.: védőövezet létesítése, tevékenység megtiltása, stb.)

A jelenleg már védőövezettel rendelkező telkek esetében rendszeresen felül kell vizsgálni a kibocsátási határértékeknek való megfelelést, hogy nem szükséges-e a módosítás (védőövezet csökkentés vagy növelés).

A jelenleg védőövezettel nem rendelkező, de már termelési tevékenységet folytató azon telkeknél, amelyekkel kapcsolatban a területen folytatott tevékenységből (vagy egyéb módon) arra lehet következtetni, hogy a környezetre a megengedett határértéknél nagyobb értékekkel hatnak, az illetékes környezetvédelmi szakhatóság bevonásával meg kell állapítani a kibocsátási határértékeket és védőövezet nagyságát, illetve ennek függvényében kell megállapítani a területre vonatkozó rendelkezést.

A település fejlődésével párhuzamosan a közintézmények kihasználtságát folyamatosan figyelemmel kell kísérni. A lakosság igényeinek megváltozásával együtt gondoskodni kell a szükséges intézménybővítésekről (telekvásárlás, építés).

Szorgalmazni kell, hogy a helyi közút céljára történő lejegyzéskor a közút kialakításában érdekeltek a kártalanítási igényükről lemondjanak.

Útépítési és közműépítési hozzájárulás megfizetésére kell kötelezni azokat az ingatlan tulajdonosokat, akiknek ingatlanukat érintően a települési önkormányzat helyi közutat, közművet létesít.

Az útépítési és közművesítési hozzájárulás mértékét, arányát, az érintett ingatlan tulajdonosok körét, a fizetés módját és időpontját a települési önkormányzat külön rendeletben szabályozza.

A településszerkezeti tervben foglaltak megvalósítását, megvalósíthatóságát folyamatosan figyelemmel kell kísérni.

A terv megvalósítását elősegítő tárgyi és személyi feltételek

A településfejlesztési koncepció és a településszerkezeti tervben rögzített célok megvalósulása érdekében pénztámogatást nyújtó pályázatokon kell részt venni.

A pályázatokon való részvételhez településfejlesztési programokat kell kidolgozni.

A Polgármesteri Hivatalnak a településrendezési tervek érvényesítése érdekében folyamatosan gondoskodnia kell a szükséges továbbterveztetésekről és egyéb kapcsolódó feladatokról.

JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZ

HOLLÓHÁZA

KÖZSÉG

II.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

HOLLÓHÁZA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

15/2009.(XII.14.) számú

R E N D E L E T E

Helyi Építési Szabályzat

HOLLÓHÁZA Község Önkormányzatának Képviselő testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többszörösen módosított 1997. évi LXXVIII. tv.

(a továbbiakban Étv.) 7. (3) bekezdés szerinti hatáskörben, a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 1990. évi LXV. Törvény 8.§.(1) bek. Szerinti feladatkörben, a 16. §.(1) bekezdése szerinti jogkörben, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (a továbbiakban OTÉK) szóló többször módosított 253/1997 (XII.20.) Korm. számú Kormányrendelet 2.§(1) bekezdésben biztosított felhatalmazásával élve az alábbi rendeletet alkotja:

A rendelet hatálya

1.§

(1)A rendelet területi hatálya kiterjed HOLLÓHÁZA község közigazgatási területére.

(2)A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet és a hozzá tartozó Szabályozási Terv együttes alkalmazásával szabad.

(3)A rendelet területi és tárgyi hatályát érintő minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz. A rendeletben foglalt kötelező előírásoktól eltérni csak a HÉSZ és a Szabályozási Terv módosításával lehet.

(4)A HÉSZ az alábbi mellékletekkel és függelékekkel együtt érvényes

1.sz. melléklet: Szabályozási terv a belterületre SZ-1 M=1:2000

2.sz. melléklet: Szabályozási terv a külterületre SZ-2 M=1:10000

3.sz. melléklet: Helyi védelemre javasolt épületek jegyzéke

4.sz. melléklet: Elővásárlási joggal terhelt területek jegyzéke

Függelékek:

1. sz Állattartására szolgáló épületek védőtávolságai

2. sz Közegészségügyi érdekek miatt betartandó védőtávolságok

3.sz Allergizáló növényfajtáktól származó pollen koncentráció megengedhető legmagasabb értékei

2. §

(1)A beépítésre szánt területre (belterületre) – a vonatkozó tervlapokon (SZ-1, SZ-2) jelölt - kötelező szabályozási elemnek kell tekinteni az alábbiakat:

- a közterület és egyéb terület-felhasználási egységek határvonala,
- építési határvonal,
- az eltérő terület-felhasználási egységek határvonalai,
- a terület-felhasználási kategóriák, a terület-felhasználási besorolás, övezeti besorolás,

- a legnagyobb beépítettség mértéke,
- a megengedett építmény magasság,
- a minimális telekméret,
- a kötelező beépítési vonal,
- a környezetvédelmi előírások,
- korlátozások.

(2)Az (1) bekezdésben felsorolt kötelező szabályozási elemek a település egésze szempontjából a legfontosabb elemek, ezért azok módosítása megváltoztatása csak a Szabályozási Terv módosításával történhet.

3. §

(1)A beépítésre nem szánt területre (külterületre) – a vonatkozó tervlapon jelölt - kötelező szabályozási elemnek kell tekinteni az alábbiakat:

- a szabályozási vonalakat,
- a terület-felhasználási egységek határát,
- a terület-felhasználási egységeken belüli övezetek határát,
- a terület-felhasználási egység, illetve övezet jelét,
- a terület-felhasználási egységekben, illetve övezetekben előírt beépíthető legkisebb földrészlet nagyságát,
- a terület-felhasználási egységekben, illetve övezetekben kialakítható legkisebb földrészlet területét,
- a belterület bővítés határát.

(3)Az (1) bekezdésben felsorolt szabályozási elemek csak a Szabályozási Terv módosításával változtathatók, illetve szüntethetők meg.

4. §

A településrendezési tervek készítéséről, egyeztetéséről, módosításáról és karbantartásáról az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. sz. törvény szerint kell eljárni.

I. FEJEZET

Az építési engedélyezés általános szabályai

5. §

(1)Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása, vagy az építés minősége (övezete) a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik, építés (és telekalakítás pl. telekösszevonás, telek megosztás, útlejegyzés stb.) csak a helyi építési szabályozás és a szabályozási tervben jelöltek szerint engedélyezhető.

(2) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (például terület előkészítés vagy közművesítés hiánya miatt) nem biztosítottak, építési engedély nem adható, elvi építési engedély esetében az építési engedély feltételeit a határozatban közölni kell.

6. §

A felszínmozgásos területek zóna beosztása és a zónákra vonatkozó sajátos előírások

„A” jelű tényleges felszínmozgásos területeken. Ezeken a területeken biztosítani kell, hogy a csapadékon kívül más víz ne jusson a területre, illetőleg az rendezetten kerüljön elvezetésre. Növényzet telepítésével elő kell segíteni a stabilizálódást. A területen az építési korlát más egyedi, szakhatóság által engedélyezett feloldásáig épületet elhelyezni nem lehet. Építési tevékenység a terület egészére kiható mozgásmérés-sorozat alapján készített, részletes területi – környezetföldtani elemzést is tartalmazó. **Geotechnikai vizsgálat alapján lehetséges.**

Egyéb előírások a felszínmozgásos területekre

- 3 m szintkülönbséget meghaladó földtömegmozgatás nem engedélyezhető, és nem végezhető,
- rendezett felszíni vízelvezetést kell létesíteni a koncentrált vízbeszivárgások megakadályozására,
- amennyiben a közhálózati csapadékvíz-elvezetés nincs megoldva, akkor a csapadékvizet is ciszternába kell gyűjteni, és azt a terület egyenletes locsolására kell használni,
- víznyomócsöveket védőcsőbe kell helyezni, és ellenőrző aknákat kell építeni, valamint a csőcsatlakozásokat flexibilisen kell megoldani,
- nem alkalmazható süllyedésre, süllyedéskülönbségre érzékeny épületszerkezet.

„B” jelű felszínmozgás közvetlen **hatás és határ területén** az épületek elhelyezéséhez, támfal létesítéséhez, az eredeti terepfelszínhez képest 1 m-nél nagyobb eltérésű tereprendezéshez szakintézet által készített, a szakhatóság által meghatározott, de a vizsgált telek határától legalább 70-70 m-es zónán belül, a tervezett létesítmény területén legalább 50-50m-es kiterjedésű területre - melyekre az új építmény hatással lehet, vagy melyek az új építményt is befolyásolhatják -, területi részletes, környezetföldtani elemzést is tartalmazó **geotechnikai és állékonysági vizsgálat és szakvélemény szükséges.**

A telkeken:

Könnyszerkezetes építési mód szükséges.

telkenként legfeljebb egy, vagy 500 m²-ként legfeljebb egy-egy oldalhatáron, vagy szabadonálló épület építhető,

-önálló kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú épület nem létesíthető, támfalgarázs nem építhető.

- 3 m szintkülönbséget meghaladó földtömegmozgatás nem engedélyezhető, és nem végezhető,
- közcsatorna hiányában legfeljebb két lakás építhető telkenként,
- rendezett felszíni vízelvezetést kell létesíteni a koncentrált vízbeszivárgások megakadályozására,
- pince létesítése esetén szivárgót kell létesíteni, melyet folyamatosan karban kell tartani; a szivárgók vizét ciszternába gyűjtve, a terület egyenletes locsolására kell használni,
- amennyiben a közhálózati csapadékvíz-elvezetés nincs megoldva, akkor a csapadékvizet is ciszternába kell gyűjteni, és azt a terület egyenletes locsolására kell használni,
- víznyomócsöveket védőcsőbe kell helyezni, és ellenőrző aknákat kell építeni, valamint a csőcsatlakozásokat flexibilisen kell megoldani,
- nem alkalmazható süllyedésre, süllyedéskülönbségre érzékeny épületszerkezet.

Az épületek alaprajzi elrendezése lehetőleg zárt alaprajzú, és kis terhelésű legyen, megerősített alap-, és földemkoszorú (pince esetén vb. doboz-lemez alapozás) alkalmazásával. A vízvezetékrendszer üzemeltetése során a vízforgalmat rendszeresen kell ellenőrizni, hogy az esetleges csőtörés miatti túlfogyasztás észlelhető és azonnal megszüntethető legyen. A beépítés miatti zöldfelület-csökkenést megfelelő növényzet-pótlással kell ellensúlyozni.

A „C” jelű területen a telekre vonatkozó **talajmechanikai szakvélemény** alapján szabad épületet, műtárgyat elhelyezni, támfalat létesíteni, az eredeti terepfelszínhez képest 1 m-nél nagyobb eltérésű tereprendezést végezni. Az előző bekezdések szerinti előírások betartásával és ajánlásával.

Geotechnikai kategóriába sorolt övezetű területeken az övezetben meghatározott épületek részletes talajmechanikai szakvélemény alapján helyezhetők el. A területeken létesíthető építményeket az övezeti előírások rögzítik.

A közigazgatási terület-felhasználási egységeinek tagozódása

7. §

(1)A település közigazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területből áll.

(2)A beépítésre szánt területek a település központi és egyéb belterületéhez, a beépítésre nem szánt területek pedig a település külterületéhez tartoznak.

(3)A beépítésre szánt terület az alábbi terület-felhasználási egységekre (övezetekre) tagozódnak:

a.)Lakóterületek

kisvárosias lakóterületek

- **Lk-1, Lk-2** Kisvárosias lakóövezetek

kertvárosias lakóterületek

- **Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4** Kertvárosias lakóövezetek

falusias lakóterületek

- **Lf-1, Lf-2, Lf-3, Lf-4, Lf-5** Falusias aprótelkes lakóövezetek

b.)bgazdasági területek

- **Gip** Ipari gazdasági övezet
- **Gksz** Kereskedelmi gazdasági szolgáltató övezet

c.)Különleges beépítésre szánt területek

- **Kokt** oktatási célú terület
- **Kc** kemping övezete
- **Kte** templom övezete
- **Kg** gáztároló övezete

(4)A beépítésre nem szánt terület a következő terület-felhasználási egységekre tagozódik:

a.)Különleges beépítésre nem szánt területek

- **Kt** temető övezete
- **Ket** emléktemető övezete
- **Ksp** sportpálya övezet
- **Ktu** turisztikai célú övezet

b.) közlekedési és közműterület

- **KÖu** közúti közlekedési terület

c.) zöldterület

- **Z** zöldterület

c.) erdőterület

- **Ev** védelmi célú erdő

d.) mezőgazdasági rendeltetésű terület

- **Má-I** általános mezőgazdasági terület (szántó művelésű terület intenzív használatlaltal)
- **Má-lő** általános mezőgazdasági terület (szántó művelésű terület intenzív használatlaltal) az ökológiai hálózat övezetén belül
- **Má-E** általános mezőgazdasági terület (gyep, legelő területek – extenzív használatlaltal)
- **Má-Eő** általános mezőgazdasági terület (gyep, legelő területek – extenzív használatlaltal) az ökológiai hálózat övezetén belül
- **Mk** kertes mezőgazdasági terület övezet

e.) egyéb rendeltetésű területek

- V-1 Patak, árok, vízmosás
- V-2 Vízmű és vízbeszerzési területek

8. §

(1) A belterületi határ módosításáról és kitűzéséről a belterületi szabályozási terv alapján kell gondoskodni, a vonatkozó és érvényben lévő rendeletekben és utasításokban foglaltak figyelembe vételével.

(2) A belterületbe kerülő területek rendeltetését, övezeti besorolását a belterületi szabályozási terv határozza meg. A belterületbe vonandó területek bevonása a konkrét építési igények szerint, szakaszosan is végrehajtható. A belterületbe vonásról az ingatlan tulajdonosának kell gondoskodnia.

(3) Belterületbe vonandó területeket a külterületi településszerkezeti terv tartalmazza.

II. FEJEZET

Beépítésre szánt területek

Az egyes terület-felhasználási egységekre vonatkozó előírások Telekalakítás

9. §

(1) A telekalakítási terv készítése során a kialakítandó telkek bármelyike nem közelíthető meg a Szabályozási terv szerint kialakított közterületről, akkor

- a) amennyiben magánút kialakítható, azt a telekalakítási tervben kell megoldani,
- b) amennyiben közterület kialakítása vagy módosítása (bővítés, megszüntetés, szűkítés) válik szükségessé, a Szabályozási Tervet módosítani kell.

(2) Övezet, építési övezet határa csak telek, építési telek határa mentén lehet, ezért telekalakítás (telekegyesítés) nem engedélyezhető úgy, hogy egy telekre két övezet előírásai legyenek érvényesek.

(3) A település belterületén új nyúlványos telek nem alakítható ki.

(4) Az övezetekben több telek összevonásával - az övezeti előírásoknak megfelelően - egységesen beépíthető építési telek kialakítható.

(5) A telekalakítás szabályai:

- a.) Az OTÉK III. fejezetében foglaltak figyelembevételével a telekalakítási eljárásról szóló 85/2000. (XI.08.) FVM rendelet, valamint a 37/2007.(XII.13.) ÖTM szerint kell eljárni.

b.) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége a szabályozási tervnek és a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően.

c.) A szabályozási terv szerinti telekcsoport rendezésénél a telkeket egyesíteni kell, az egyesített földrészletből ki kell venni a közterületeket, majd a fennmaradt területet a területre vonatkozó előírásoknak megfelelő telkekre kell felosztani.

Általános előírások

10. §

(1) A település közigazgatási területén építési engedély csak az építési szabályoknak megfelelően beépítésre szánt területen fekvő, az építési szabályoknak megfelelően kialakított és közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületekre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott, magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető területén adható ki.

(2) Az egyes telkek beépítési lehetőségét az általános előírásokon túlmenően az adott telkekre vonatkozó övezeti előírások határozzák meg. Építési engedély csak a HÉSZ vonatkozó általános és részletes előírásainak betartásával adható ki. Ha a kialakult már beépített telkek területén új épület létesítésére kerül sor, akkor a telek beépítése a számszerűen meghatározott építési előírások szerint történhet. A kialakult (K) beépítési mód, beépítettség, építménymagasság, teleknagyság csak akkor alkalmazható, ha az új épület a szomszédos telkek beépítését nem korlátozza.

(3) A település közigazgatási területén a már meglévő, kialakult beépítés fenntartható (állagmegóvás, felújítás engedélyezhető), de új építési munka csak a HÉSZ előírásainak betartásával végezhető.

(4) Építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni a szabályozási terven feltüntetett, valamint egyéb jogszabályok által megalapozott, a szakhatóságok által megszabott védőterületet, védőtávolságot, védősávot.

(5) A talaj- és felszíni vizek áramlását és minőségét veszélyeztető építés esetén építési engedély csak az illetékes vízügyi hatóság bevonásával adható ki.

(6) Az előkertek mélységét a környezetben kialakult beépítésnek megfelelően kell meghatározni. Az új építési övezetté váló területeken, vagy ha az adott telek környezetében nincs kialakult beépítés, az előkert mélysége legalább 5 m.

(7) Az oldal- és hátsókertek kialakítására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók minden olyan esetben, ahol e szabályzat ettől eltérő értékeket nem határoz meg.

(8)A jelenlegi terület-felhasználásában megváltozó, beépítésre szánt területeken építési engedély csak a teljes közmű, burkolt út és a terület vízrendezésének meglétekor adható.

(9)A település területén állattartó építmény építési engedélyezési eljárásánál az állattartást szabályozó helyi önkormányzati rendelet előírásait be kell tartani.

Lakóövezetek általános előírásai

11. §

(1)A területen fő funkcióként lakóépületek helyezhetők el, valamint

- termelő kertgazdasági építmény,
- a terület ellátását szolgáló üzleti, kereskedelmi, vendéglátó épület, 300 m² beépített szintterületig
- kézműipari építmény, 300 m² beépített szintterületig
- igazgatási, egyházi, művelődési és nevelési-oktatási, egészségügyi, szociális épület, 500 m² beépített szintterületig
- szolgáltató és szállás épületek 300 m² beépített szintterületig
- sportlétesítmény
- üzemanyagtöltő kivételesen sem helyezhető el
- nem zavaró hatású egyéb üzleti építmény

(2)Kiegészítő mellékfunkcióknál az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:

- Ha a főfunkcióval egybeépülve egy tömeget képez, az építmény és tetőgerinc magasságra vonatkozó előírásokat kell betartani, de a főfunkció építmény magasságát nem lépheti túl.
- Különálló kiegészítő mellékfunkció építménymagassága 3,5 m lehet.

(3)Az építési hely (építmények elhelyezése) feleljen meg:

- a lakóterületre vonatkozó jelen előírásoknak,
- a lakóterületre vonatkozó zaj és rezgésvédelmi előírásoknak,
- a levegőminőségi előírásoknak,
- működésük a közízlést, közrendet nem sértheti,
- az ellátó rendszerek igénybevételével azok működésében zavart nem okozhat.

(4)Egy lakótelken több főfunkció építménye (főépület) nem építhető.

(5)Állattartó építmény utcafrontra nem épülhet. Állattartó kiegészítő funkciójú melléklétesítmények esetén a melléklet szerinti védőtávolságokat be kell tartani. Kisüzemi állattartás létesítményei csak környezetvédelmi és közegészségügyi előírások alapján a falusias lakóövezet telkein lehetséges.

(6)Nagyüzemi állattartás létesítményei belterületen nem helyezhetők el.

(7) Az övezetekre vonatkozó általános követelményeket az egyes övezetekhez csatolt táblázatok tartalmazzák.

(8) A „kismélységű telkek beépítése:

A 25,0 m mélységet el nem érő kisméretű telkek esetében, a telkek beépítésére vonatkozó általános és egyedi övezeti előírásoktól eltérő szabályokat is be kell tartani.

Kismélységű telkeknek az az építési telek minősül, melynek építési oldalon mért mélysége (feltéve, hogy a szemközti telekhatártól max. 5 m-el rövidebb) a 25,0 métert nem éri el. Amennyiben a szemközti telekoldal hosszától való eltérés 5 m –nél nagyobb, a két oldal átlagának értékét kell figyelembe venni. A „kisméretű” telkekre vonatkozó speciális előírásokat kell a fenti értéknél valamivel nagyobb mélységű azon telkekre is alkalmazni, melyeket a szabályozási terv, az egységes szabályozásra törekvés érdekében, külön ebbe a kategóriába sorol.

A „kismélységű” telkekre vonatkozó külön előírások:

ca) Ha a kisméretű telek vége nem a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, hátsó kertet nem kell tartani, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Az épületet a hátsó telekhatárig ki lehet építeni, vagy ha a szomszédos telken már épület található, minimum 3 m távolságot kell tartani.

cb) Ha a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az övezetben előírt tűztávolság jelenti a betartandó hátsó kert méretét.

Amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó telek is jelen előírások szerinti „kismélységű” telkeknek minősül, a hátsó telekhatárra kerülő épületet tűzfallal kell a szomszédos telekhatárhoz csatlakoztatni.

Lakóövezetek beépítésének részletes előírásai

Kisvárosias lakóövezetek

12.§

(1) A lakóövezetbe az Lk- jelölésű kisvárosias lakóövezetek tartoznak.

(2) OTÉK 12. §. (2) (3) ban megnevezett funkciók közül nem létesíthető:

— sportépítmény 1 ha- teleknagyság felett

„főrendeltetésű önálló egységként” továbbá semmilyen feltétellel

- üzemanyagtöltő.
- építhető az állattartási rendelettel összhangban

A többi funkció csak akkor létesíthető, ha területigénye nem haladja meg a minimális telekméret kétszeresét és a tulajdonos (üzemeltető) lakóhelye is egyben.

(3) A rendeltetési egységek csak egytömegű épületben helyezhetők el.

(4) A telek és építmény paramétereit az I. táblázat tartalmazza, azonban az eseti helyzetek kezelhetősége érdekében:

- garázsok csoportosan is elhelyezhetők egységes építészeti és kiviteli terv alapján.

(5) Saroktelken ezekben az építési övezetekben építészeti hangsúly képzése szükséges.

(6) I. TÁBLÁZAT

Az építési telek					
Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület méret	A beépítettség legnagyobb mértéke	A megengedett legnagyobb építmény magasság	Zöldfelület legkisebb mértéke
Lk-1	Z Zárt sorú	1000	50 %	9 m	20%
Lk-2	SZ Szabadon álló	800	K %	9 m	20%

(7) Egyéb előírások

- levegőminőség: ökológiai érzékeny övezeti besorolás határértékei szerint
- zaj- és rezgésvédelmi besorolás: falusias lakóterület
- közművesítés: teljes körű

Kertvárosias lakóövezetek

13. §

(1) A lakóövezetbe az **Lke-** jelölésű kertvárosias lakóövezetek tartoznak.

- a) **Lke-1** építési övezetek max. kétlakásos épületek, vagy két rendeltetési egység számára, de egynél több lakás építése esetén 100 m² teleknövekmény biztosítása szükséges.
- b) **Lke-2, Lke-3** max. négylakásos lakóépület építhető
- c) OTÉK 13. §. (2) (3) ban megnevezett funkciók közül nem létesíthető:
 - üzemanyagtöltő

A megengedett funkciók csak akkor létesíthetők, ha területigényük nem haladja meg a minimális telekméret kétszeresét és a tulajdonos (kezelő) lakóhelye is egyben.

(2) Nem lakó funkciójú épületek közül a területen a következők létesíthetők:

- járműtároló (gépkocsi, motorkerékpár, kerékpár, stb.)
- kisipari vagy barkácsműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet, raktár
- idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely szolgáltató funkciók (a–4) bekezdésben leírt megszorításokkal) a falusi turizmushoz kapcsolódva
- hőtermelést biztosító épület (kazánház)
- nyári konyha, mosókonyha, szárító
- egyéb tárolóépítmények (tűzelőanyag- és egyéb tároló, szerszámoskamra, szín, fészker, magtár, góré, csűr, pajta stb.).

(3) Az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények létesítését a település állattartási rendelete szabályozza.

(4) A kertvárosias lakótelkek zónái

a) Lakó és gazdasági udvar zónája

- Az utcai telekhatártól számított 15,00 méteren belül nem lakó funkciójú önálló épület nem helyezhető el.
- Az utcai telekhatártól számított 15,00-20,00 méterek között nem lakó funkciójú épületek csak a főépülettel egybeépítve létesíthetők.

b) Gazdasági zóna és kert

- Az utcai telekhatártól számított 20,00-40,00 méterig terjedő zóna.
- A mellék funkciójú épületek a kötelező oldalkerti és hátsókerti méretek betartása mellett szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra mellék funkciójú épület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
- Az utcai telekhatártól számított 40 m-en túli telekrész nem beépíthető.

(5) A telek területének min. 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.

(6) Az építési övezetekre vonatkozó előírásokat a következő táblázatok szerint kell meghatározni:

(7) II.TÁBLÁZAT

Az építési telek

Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület méret	A beépítettség legnagyobb mértéke	A megengedett legnagyobb építmény magasság	Zöldfelület legkisebb mértéke
Lke-1	O Oldalhatáron álló	800 m ²	30%	6,0 m	50%
Lke-2	Z Zárt sorú	1000 m ²	30%	6,0 m	50%
Lke-3	O Oldalhatáron álló	700 m ²	30%	6,0 m	50%
Lke-4	K Kialakult	K	K	K	50%

A tető hajlásszöge **Lke-1 és Lke-2 és Lke-4** övezetekben 35-45 fok között lehet.
Minimális telekszélesség: 14 m

(8)Egyéb előírások

- levegőminőség: ökológiailag érzékeny besorolás
- zaj- és rezgésvédelmi besorolás: falusias lakóterület
- közművesítés: teljeskörű

Falusias lakóövezetek

14. §

(1) A lakóövezetbe az **Lf-** jelölésű falusias lakóövezetek tartoznak.

- a) Lf-1 építési övezet max. kétlakásos épület, vagy két rendeltetési egység számára, egy épülettömbben. Az udvar részben mezőgazdasági munkahely. (Központi belterület).
- b) Lf-2 építési övezet max. kétlakásos épületek, vagy két rendeltetési egység számára, ahol az udvar jellemzően mezőgazdasági munkahely. Az övezetben két lakás, vagy két rendeltetési egység építése esetén azonban a minimális teleknagysághoz képest 350 m² teleknövekmény biztosítása kötelező

(2) Funkciók: az OTÉK 14.§. (2)-ben megnevezettek helyezhetők el a következő megkötésekkel:

- üzemanyag-töltőt minden oldalról közterület határoljon.
- az összes többi funkciónál feltétel, hogy a működtető lakása is egyben.

- 800 m²-t meghaladó telekméret esetén állattartó épület bármilyen haszonállat számára létesíthető az állattartási rendelettel korlátozva.

(3) A falusias lakóterületek építési telkein a telek beépített területébe beszámított módon az alábbi épületek helyezhetők el az építési övezeti szabályoknak megfelelően:

- jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.) tároló
- nyári konyha, mosókonyha, szárító
- egyéb tárolóépítmények (tűzelőanyag- és egyéb tároló, szerszámoskamra, szín, fészér, magtár, góré, csűr, pajta stb.),
- az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények, kisipari vagy barkácsműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet,
- a falusi turizmushoz kapcsolódó funkciók (idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató funkciók),
- hőtermelést szolgáló épület (kazánház).

(4) A falusias lakótelkek zónái

a) Lakó- és gazdasági udvar zónája

- Az utcai telekhatártól számított 20,0 méteren belül nem lakó funkciójú önálló épület nem helyezhető el.
- Az utcai telekhatártól számított 25,0 méteren belül állattartó épület nem létesíthető.

b) Gazdasági és kert zóna

- Az utcai telekhatártól számított 20,0 métertől 40,0 méterig terjedő terület a gazdasági tevékenységek számára kijelölt zóna.
- A nem lakó funkciójú épületek a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett az építési területen belül szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra épület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
- Az utcai telekhatártól számított 40,0 méteren túl a telekrész nem építhető be, kivéve ahol termelő kertészeti építmény elhelyezhető. (csűr építmény, vagy méhes

(5) A telek területének min. 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.

(6) A táblázatokban előírt minimális teleknagyságnál legfeljebb háromszor nagyobb területet igénylő funkciók lakóterületen nem létesíthetők, amennyiben környezeti hatásuk meghaladja az övezetben megadott környezetvédelmi határértékeket.

(7) A sarokteleknél a közterülettel határos kiegészítő rendeltetésű épületek látványa is feleljen meg az „utcaképi elvárásoknak”.

(8) A tetőhajlásszög 35-45 fokos lehet

(9) Az építési övezetekre vonatkozó előírásokat a következő táblázatok szerint kell meghatározni:

(10) III. TÁBLÁZAT

Az építési telek					
Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület méret	A beépítettség legnagyobb mértéke	A megengedett legnagyobb építmény magasság	Zöldfelület legkisebb mértéke
Lf-1	O Oldalhatáron álló	K Kialakult m ²	30%	4,5 m	40%
Lf-2	O Oldalhatáron álló	500 m ²	30%	4,5 m	40%
Lf-3	O Oldalhatáron álló	700 m ²	30%	4,5 m	40%
Lf-4	O Oldalhatáron álló	850 m ²	30%	4,5 m	40%
Lf-5	O Oldalhatáron álló	700 m ²	30%	6,5 m	40%

Minimális telekszélesség: 14 m

(11) Egyéb előírások

- levegőminőség: ökológiailag érzékeny övezeti besorolás határértékei szerint
- zaj- és rezgésvédelmi besorolás: falusias lakóterület
- közművesítés: teljeskörű

A Gazdasági terület általános előírásai

15. §

A Gazdasági terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, kereskedelmi, szolgáltató, egyéb ipari és szociális épületek, valamint terület ellátó alapfokú intézmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra, illetve megfelelő mértékű védőtávolságra vannak.

Az ipari gazdasági területek övezeteinek általános előírásai
Gip

16. §

(1) Az övezetbe a **Gip** jelölésű ipari gazdasági tevékenység céljára szolgáló övezetek tartoznak.

(2) A funkciók: az OTÉK 20. §. (2) és (3) bekezdésben megnevezettek helyezhetők el a következő megkötésekkel:

- lakások csak kivételesen helyezhetők el, a tulajdonos, használó, személyzet részére.
- sport, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület csak „főrendeltetésű tevékenységhez kapcsolt funkcióként” létesíthető.

(3) A betelepülő ipari tevékenységhez technológiai tervet kell az engedélyezési tervmellékleteként benyújtani. A technológiai tervnek igazolnia kell az övezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások betarthatóságát.

(4) A betelepülésre engedélyezhető tevékenységi köröket a TEÁOR szerint kell meghatározni, de a betelepülésre nem engedhető tevékenységi körök a következők:

- akkumulátorgyártás
- ércdúsító
- bányauzem
- lőporgyártás
- lakk és festékgyártás
- műtrágyagyártás
- atomenergiai létesítmény
- izotóp labor
- veszélyes hulladékégető és feldolgozó üzem
- fehérje-feldolgozó üzem
- zsírfeldolgozó üzem
- azbesztgyártás
- cellulózgyártás
- kőolaj és földgáz feldolgozó
- grafitgyártás
- foszféngyártás
- gyógyszergyártás
- növény-védőszer gyár
- klórgyártás
- koksizáló mű

(5) Nem kerülhet az ipari területre:

- vörös iszap-tároló
- zagytér
- veszélyes hulladéklerakó

(6) A tiszta technológiák fogadását kell előtérbe helyezni!

(7) Az ipar gazdasági övezetekben beültetési kötelezettség szükséges a telekhatár mentén 6 m széles sávban többszintes fásítással

(8)A településképi megjelenítés feltételei:

- az építési vonalra nyitott vasvázas szín, hevenyészve bekerített rakatok nem kerülhetnek. A tevékenységhez esetleg szükséges toronyszerű építmények az építési vonaltól 25 m-nél közelebb nem kerülhetnek.

(9)Az előkert mérete 15 m, melyen belül még porta épület sem helyezhető el. Az építési övezeten belül önálló rendeltetési egység szolgalmi jog igénybevételével nem létesíthető.

(10)IV. TÁBLÁZAT (Gip)

Az építési telek					
Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület méret	A beépítettség legnagyobb mértéke	A megengedett legnagyobb építmény magasság	Zöldfelület legkisebb mértéke
Gip	SZ Szabadon álló	1000 m ²	K	12,5 (T) Technológia függő	20 %

(11)Egyéb előírások:

- levegőminőség: a hatályos jogszabályok előírásai szerint
- zaj- és rezgésvédelmi besorolás: gazdasági terület
- közművesítés: teljeskörű

Kereskedelmi szolgáltató területek övezeteinek részletes előírásai **Gksz**

17. §

(1)A Gksz jelű övezet kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2)Az alábbi tevékenységi körök nem gyakorolhatók

- alapanyag,üzemanyag ügynöki nagykereskedelem
- élőállat nagykereskedelem
- nyers-félkész bőr nagykereskedelem
- energiahordozó nagykereskedelem
- hulladék nagykereskedelem

(3)Az építési övezetbe elhelyezhető gazdasági építmények (fő funkciók):

- átrakó építmény, mérlegház

- üzletház
- raktár
- szociális helység építménye
- üzemi jellegű kutató és szolgáltató építmény
- szolgálati lakó és szállásépületek
- terület ellátó alapfokú intézmény
- termék vezeték
- üzemanyagtöltő

(4)Elhelyezhető melléképítmények:

- garázs
- kirakat szekrény
- tüzelőanyag tároló
- kazánház

(5)Elhelyezhető terepszint alatti építmények

- (talajmechanikai szakvélemény alapján)
- süllyesztett rakodó
- mérlegház
- technológiai és üzemelés-közbiztonsági célú pincehelyiség

(6)A kereskedelmi szolgáltató területen a (3), (4), (5) bekezdésben felsorolt építményeken túlmenően elhelyezhetők olyan ipari jellegű létesítmények, melyek a lakóterülettől védőtávolság betartását nem igénylik, és a szomszédos üzem funkcióját nem zavarják. (tárolás, raktározás, településgazdálkodás)

(7)A teljes közművesítettség a technológiához tartozó ellátó és biztonsági rendszerek kialakítása kötelező.

(8)A technológiai tervnek igazolnia kell az építési övezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások betarthatóságát, miszerint a környezetterhelés a szomszédos telkekre és a közterületekre nem terjed át.

(9)Az építési övezetekre vonatkozó előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

(10)V. TÁBLÁZAT (Gksz)

Az építési telek					
Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület méret	A beépítettség legnagyobb mértéke	A megengedett legnagyobb építmény magasság	Zöldfelület legkisebb mértéke
Gksz	SZ Szabadon álló	1000 m ²	K	7,5(T)* Technológia függő	20 %

*(T)Technológiafüggő érték eltérő is lehet

(11)Egyéb előírások:

- levegőminőség: a hatályos jogszabályok előírásai szerint

- zaj- és rezgésvédelmi besorolás: gazdasági terület
- közművesítés: teljeskörű

Az üdülő területek általános előírásai

18. §

- (1) Az üdülőterületen elsősorban üdülő épületek helyezhetők el
- (2) Az üdülőterületen
 - Hétvégiházak terület **Üh**
 - Üdülőházas terület **Üü** kerül kialakításra
- (3) Üdülőházas területen az OTÉK 22.§.(1) bekezdés szerinti üdülő épület, üdültáborok és kempingek helyezhetők el.
- (4) Az üdülőterületen a terület rendeltetésével összefüggő építmények, sport-, és kerti építmények, valamint vízmedencék is elhelyezhetők
- (5) Az üdülőterületen egyebekben az OTÉK 21. §. (3) bekezdés szerinti építmények nem helyezhetők el.
- (6) Az üdülőterületen a terület igényei szerint a 3,5 t önsúlynál nem nehezebb járművek számára parkoló helyezhető el. Gépjárműtárolók önálló építményként a területen nem alakíthatók ki.

Üh építési övezet

19. §

- (1) Az övezetbe azok a tömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a VI. táblázatban előírtaknak. A terület elsősorban üdülőépületek, elhelyezésére szolgál
- (2) Az övezetben állattartó épület kivételesen sem helyezhető el.

(3) VI. TÁBLÁZAT Üh

Az építési telek					
Övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható legkisebb telekterület mérete	A beépítettség legnagyobb mértéke	Megengedett legnagyobb építmény magasság	Legkisebb zöldfelület
		m ²	%	m	%
Üh	O	550	15	3,5	60

- (4) Egyéb előírások:

- süllyesztett garázs építése nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítendő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére vonatkozóan
- környezetvédelmi besorolások
 levegőminőség: ökológiaailag érzékeny levegőminőségi besorolású területek határértékei szerint
 zajvédelmi és rezgésvédelmi besorolás üdülőterületi határérték
- Közművesítés: teljeskörű
- A tájba illeszkedés fotóval és látványtervvel dokumentálandó.
- A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés a technikai és műszaki feltételek megléte esetén kötelező.
- Az épületek héjazataként eternit alapú hullámpala nem alkalmazható és a harsány színű tetőfedőanyag használata is tilos.

Üü építési övezet

20. §

- (1) Az övezetbe azok a tömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a VII. táblázatban előírtaknak. A terület elsősorban üdülőépületek, legfeljebb camping elhelyezésére szolgál
- (2) Az övezetben állattartó épület kivételesen helyezhető el az állattartási szabályrendeletben előírtak alapján.

(3)VII. TÁBLÁZAT Üü

Az építési telek					
Övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható legkisebb telekterület mérete	A beépítettség legnagyobb mértéke	Megengedett legnagyobb építmény magasság	Legkisebb zöldfelület
		m ²	%	m	%
Üü	SZ	1000	20	4,5	40

(4) Egyéb előírások:

- terepszint alatti létesítmény:
 süllyesztett garázs építése indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítendő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére vonatkozóan
- környezetvédelmi besorolások
 levegőminőség: ökológiaailag érzékeny levegőtisztaságvédelmi övezet
 zajvédelmi és rezgésvédelmi besorolás üdülőterületi határértékek
- Közművesítés: teljeskörű
- A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése miatt a hálózatra való rákötés a technikai és műszaki feltételek megléte esetén kötelező.
- A tájba illeszkedés fotóval és látványtervvel dokumentálandó.

- Az épületek héjazataként eternit alapú hullámpala nem alkalmazható és a harsány színű tetőfedőanyag használata is tilos.

Különleges beépítésre szánt területek

21. §

(1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek), a települési infrastruktúra jelentős intézményei.

(2) A különleges beépítésre szánt területek területfelhasználási mód szerinti tagozódása:

Különleges beépítésre szánt területnek minősülnek az alábbi létesítmények elhelyezésére kijelölt területek:

- a) **Kokt** oktatási célú terület
- b) **Kc** kemping övezete
- c) **Kte** templom övezete
- d) **Kg** gáztároló övezete

(3)VIII. TÁBLÁZAT

Az építési övezet funkcionális besorolása					
Az építési telek					
Övezeti jele	Beépítési módja	A kialakítható legkisebb telekterület mérete m ²	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	A megengedett legnagyobb építmény magasság m	Legkisebb zöldfelület %
Kokt	SZ	2000	40	6,5	40
Kc	SZ	2000	10	4,5	40
Kte	SZ	K	10	K	40
Kg	SZ	1000	10	4,5	40

1. K* kialakult telekállapot, illetve Szabályozási terven jelölt területi határok

Beépítésre nem szánt területek

22.§

Különleges beépítésre nem szánt területek

(1) Különleges beépítésre nem szánt területnek minősülnek az alábbi létesítmények elhelyezésére kijelölt területek:

- a) **Kt** temető övezete
- b) **Ket** emléktemető övezete
- c) **Ksp** sportpálya övezet
- d) **Ktu** turisztikai célú övezet

(3)IX. TÁBLÁZAT

Az építési övezet funkcionális besorolása					
Az építési telek					
Övezeti jele	Beépítési módja	A kialakítható legkisebb telekterület mérete m ²	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	A megengedett legnagyobb építmény magasság m	Legkisebb zöldfelület %
Kt	SZ	1000	2	4,5	40
Ket	SZ	K	2	K	40
Ksp	SZ	1000	2	6,5	40
Ktu	SZ	1000	2	5,0	40

1. K* kialakult telekállapot, illetve Szabályozási terven jelölt területi határok

A közlekedési területek általános előírásai

23. §

(1)Az övezet az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. A közutak elhelyezése céljából a településszerkezeti terven ábrázoltaknak megfelelően útkategóriáktól függően, legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani:

- Autópálya esetén 60 m

▪ Országos főút esetén	30 m
▪ Országos mellékutak esetén	22 m
▪ Helyi gyűjtő-utak esetén	16-22 m
▪ Külterületi fő dűlőutak esetén	12 m
▪ Kiszolgáló utak esetén	10 m
▪ Kerékpárút esetén	3 m

(2)A közlekedési területen az alábbi övezetek találhatók

KÖu-3-Közúti közlekedési terület (országos mellékút övezete)
KÖu-4-Közúti közlekedési terület (kistérségi összekötő út övezete)
KÖu-5 Közúti közlekedési terület (kiszolgáló lakóutca övezete)

(3)A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedés kiszolgálói:

- a.)Közlekedési létesítmények
- b.)Közművek és hírközlési létesítmények

(4)Az országos közutakat érintő új csomópontok vagy útcsatlakozások tervezésekor figyelembe kell venni az UT-2-1. 115-1994. számú útcsatlakozások ideiglenes műszaki előírásaiban foglaltakat.

(5)Figyelembe kell venni továbbá:

- az 1988. I. törvény, illetve ennek végrehajtásáról szóló 30/1988. (IV.21.) MT rendeletet
- az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről szóló 20/1984. (XII.01.) KM sz. rendeletet
- a közutak igazgatásáról szóló 19/1994. (V. 21.) KHVM rendeletet

Közműlétesítmények, közműellátás

24. §

(1)A közműhálózatok és közműlétesítmények elhelyezésénél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.

(2)A közműlétesítmények ágazati előírások szerinti védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedhető meg.

(2)Új közművezeték létesítésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény, épület-, műtárgyépítés, stb.) esetén, a kivitelezés során, a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezési ágazati előírások szerint kell kivitelezni.

(4)A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásokat, vagy szabványos keresztezés kiépítésekor azoknak – szükség esetén – egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell.

(5)Épületek építésére engedély csak az övezeti előírásoknak megfelelő közművesítés biztosítása esetén adható.

(6)A közlekedésfejlesztést, a területfejlesztést a célszerű kivitelezés érdekében a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell.

(7)A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad eléépíteni.

(8)Közművezeték, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

(9)Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek, vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.

(10)Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, illetve a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

(11)Szennyvízkezelés, csapadékvíz elvezetés

- a.) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.
- b.) A csatornázatlan területeken a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig átmeneti közműpótló berendezésként – szigorúan ellenőrzötten kivitelezett – zárt szennyvíztározó medencék létesítése engedélyezhető. A zárt szennyvíztározó medencékből az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt szennyvízleürítő helyre kell szállítani.
- c.) A nyílt árkokra való esetleges szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvízbekötéseket meg kell szüntetni.
- d.) A gazdasági területen keletkező ipari szennyvizeket a telken belül kell előtisztítani (olaj-, zsír-, hordalékfogó, stb.). A szennyvizet csak a hatóságok által előírt mértékű előtisztítás után szabad a közcsatornába bevezetni.
- e.) A ÉVIZIG kezelésében lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől 6-6 m, a társulati kezelésű vízfolyások partéleitől 6-6 m, az önkormányzati kezelésben lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől 2-2 m, a nyílt árkok mentén legalább az egyik oldalán minimum 2 m, a másik oldalán minimum 1 m szélességű sáv karbantartás számára szabadon hagyandó.

- f.) A magasabban fekvő területekről lefolyó csapadékvizek ellen a beépített területeket övárkok létesítésével kell megvédeni. Az övárkok belterületi nyílt árkokba csatlakozása előtt hordalékfogók telepítése szükséges.

(12)Villamosenergia-ellátás

- a.) A középvezetű 20 kV-os oszlopra fektetve épített villamoshálózatok előírások, az MSZ 151. számú szabvány szerinti rögzített biztonsági övezetét szabadon kell hagyni. A 20 kV-os vezeték védőtávolsága külterületen 5-5 m, belterületen 2,5-2,5 m a szélső szálaktól. A szélső szálak távolsága 3 m.
- b.) A villamos energia elosztó hálózatok föld feletti elhelyezése egyelőre területgazdálkodási szempontból fennmarad, az utcabútorozási és utcafásítási lehetőség biztosítása érdekében a hálózatokat közös oszlopsorra kell elhelyezni, lehetőleg a közvilágítási lámpatesteket tartó oszlopokra. Hosszabb távon a villamos energia közép- és kisfeszültségű, valamint a közvilágítási hálózatokat lehetőleg földkábelbe fektetve kell építeni.

(13)Gázellátás

- a.) Az érvényes előírások szerint a földgázvezeték biztonsági övezete a földgázvezeték falsíkjától nagy-középnomású vezeték esetén 9-9 m. A középnomású vezeték biztonsági övezete az átmérőtől függően jobbra-balra 3-5 m közötti, a kisnyomású vezetéké 3-3 m.
- b.) Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjeiben, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők.

(14)Távközlés

- a.) A távközlési hálózatot létesítéskor illetve rekonstrukciójakor szükséges földkábelbe illetve alépítménybe helyezve föld alatt vezetve építeni.
- b.) A föld feletti vezetés fennmaradásáig, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös oszlopsoron kell vezetni.
- c.) A mobiltelefon-szolgáltatók antenna tornyait belterületen nem lehet elhelyezni. Külterületen történő elhelyezés esetén a Környezetvédelmi Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség Park Igazgatósága véleménye szükséges.

Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata**25. §**

(1)A település igazgatási területén közterületként a szabályozási terveken ekként jelölt és az ingatlan-nyilvántartásban így bejegyzett területeket kell számon tartani.

(2)A közterületeket rendeltetésének megfelelően bárki szabadon használhatja, de a használat mások hasonló jogait nem korlátozhatja.

(3)A közterület rendeltetésétől eltérő használathoz a tulajdonos, az Önkormányzat hozzájárulása szükséges. Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is jár, a tulajdonosi hozzájárulásokon túl, az építési hatóság engedélye is szükséges.

(4)A település közterületein az alábbi használatok engedélyezhetők:

- Hirdető, reklám berendezés elhelyezése,
- Közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (pl. tömegközlekedési váróhely, parkoló, információs tábla) elhelyezése
- Köztisztasággal kapcsolatos építmények, tárgyak elhelyezése
- Utcai bútorok, műtárgyak (szobor, kút, óra, stb.) elhelyezése
- Távbeszélőfülke elhelyezése
- Építési munkával kapcsolatos létesítmények, építőanyagok időleges elhelyezése.

(5)Töltőállomást csak a szabályozási terv szerint lehet elhelyezni.

(6)Tömegközlekedési várakozóhelyeket az utcaképbe illeszkedő módon lehet építeni.

(7)A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatát, annak időtartamát, a használat egyéb feltételeit, pl. a használati díjat, és egyéb elvárásokat, valamint az engedély nélküli szankciókat külön önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

Z**Zöldterületek****Általános előírások****26. §**

A település területén az OTÉK 6. § (3) bek., és a 27. § alapján a belterületen beépítésre nem szánt övezet került bevezetésre, melyek területét a szabályozási terv tünteti fel.

Közparkok területe

27. §

- (1) Az övezetbe a közparkok, díszparkok, pihenő- és játszóparkok tartoznak.
(2) Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
(3) Az övezetbe elhelyezhető:

- Vendéglátó, elárusító épület, nyilvános illemhely.
- A terület fenntartásához szükséges épület.
- pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter, stb).

E Erdőterületek

Általános előírások

28. §

(1) A legmagasabb szintű vonatkozó jogszabály a XXXVII.(erdő tv.) szerint kell eljárni.

(2) A település igazgatási területén az OTÉK 6. § (3) és 28. § alapján az erdőterületek övezetekre való bontása a településszerkezeti terv terület-felhasználásra vonatkozó meghatározásai alapján:

- **Ev** védelmi célú erdő

Ev Védelmi célú erdő övezete

29. §

(1) Telepítésük szükség szerint a környezetre ártalmas bűzös üzemek védőtávolságának csökkentése, a lakóterületek védelme érdekében történik.

(2) Területükön építmények nem helyezhetők el.

Má Mezőgazdasági területek

Általános előírások

30. §

(1) A község külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, szőlő és gyümölcstermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló része.

(2)A mezőgazdasági területeken az OTÉK 6. § (3) alapján és a 29. § előírásainak megfelelően a következő övezetek kerültek kijelölésre:

- **Má-I** általános mezőgazdasági terület (szántó művelésű terület intenzív használatlalt)
- **Má-Iő** általános mezőgazdasági terület (szántó művelésű terület intenzív használatlalt) az ökológiai hálózat övezetén belül
- **Má-E** általános mezőgazdasági terület (gyep, legelő területek – extenzív használatlalt)
- **Má-Eő** általános mezőgazdasági terület (gyep, legelő területek – extenzív használatlalt) az ökológiai hálózat övezetén belül
- **Mk** kertes mezőgazdasági terület övezetek

(3)A területen elhelyezhető építményeket jelen szabályzat és az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.

Má-I
Általános mezőgazdasági területek övezetei
(szántó művelésű terület intenzív használatlalt)

31. §

(1)Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az X. sz. táblázatban előírtaknak. Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon – viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a szántó művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(2)Tanya és farmgazdaság 6000 m² építési telek kialakítására legalább 5 ha nagyságot elérő terület fenntartás, birtoklás esetén lehetséges, vagy igazolni szükséges a mezőgazdálkodásból való megélhetést.

(3)X. sz. táblázat

Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építmény-Magasság*
Má-I	SZ Szabadon álló	6000 m ² +5 ha	3%	4,5 m

* gazdasági építmény magassága technológiafüggő

(4)- **Má-Iő** általános mezőgazdasági terület szántó művelésű terület intenzív használatlalt az ökológiai hálózat övezetén belül nem helyezhető el szélerőmű park, nagyfeszültségű mobil átjátszó antenna, nagyfeszültségű távvezeték

Má-E
Általános mezőgazdasági területek övezetei
gyep, legelő területek – extenzív használat
32. §

(1) Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a XI. sz. táblázatban előírtaknak. Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon – viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyep, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(2) Tanya és farmgazdaság 6000 m² építési telek kialakítására legalább 10 ha nagyságot elérő terület fenntartás, birtoklás esetén lehetséges, vagy igazolni szükséges a mezőgazdálkodásból való megélhetést. Szabadon álló beépítési móddal, maximum 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3- %-ának beépítésével.

(3) XI. sz. táblázat

Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építménymagasság
Má-E	SZ Szabadon álló	6000 m ² +10 ha	3%	4,5 m

* gazdasági építmény magassága technológiától függő

(4)- Má-Eö általános mezőgazdasági terület (gyep, legelő) művelésű terület intenzív használatú az ökológiai hálózat övezetén belül nem helyezhető el szélerőmű park, nagyfeszültségű mobil átvittelező antenna, nagyfeszültségű távvezeték.

Mk
Kertes mezőgazdasági terület övezetei

33. §

(1) Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt szőlő, gyümölcsstermesztést folytatnak, illetve azok a földrészletek, melyeket korábban zártkertnek parcelláztak.

(2) Az **Mk** Belterületen lévő kertségben építményt elhelyezni nem lehet.

**V-1, V-2,
Egyéb terület****Vízgazdálkodási terület****34. §**

(1)**V-1** jelű övezetbe tartozik a Török-patak, illetve az egyéb vízfolyások partja és közvetlen környezete.

(2)Az övezetben lévő, fenti előírásoknak megfelelő építmények építésének, átalakításának, bővítésének részletes feltételeit külön szabályozási tervben kell kimunkálni. Az érintett területekre, a szükséges terv jóváhagyásáig, változási tilalom lép életbe.

(3)A vízfolyások védősávjain belül állandó épület, építmény, kerítés nem helyezhető el, fásszárú növény telepítése tilos, törekedni kell a meglévő beépítések megszüntetésére, hulladéktól való mentesítésére.

A természetközeli vízfolyások, patakok partvonalától minimálisan 50 m széles védősáv, illetve védőövezet kijelölése szükséges, melyen belül épületek nem helyezhetők el.

(4)**V-2** jelű övezetbe tartoznak az általános vízgazdálkodási területek: a vízbeszerzési területek és azok védőterületei.

(5)A földterületek felhasználása (hasznosítása) során megvalósuló vízilétesítmények vízjogi engedélyezését a vonatkozó hatályos jogszabályban rögzített tartalmi követelmények figyelembevételével összeállított dokumentáció benyújtásával kell kezdeményezni az Észak-magyarországi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőségen.

IV. Fejezet**Az épített környezet védelme****35. §**

(1)Az épített környezet védelme (kiterjed a településre, az egyedi építményekre és műszaki létesítményekre) célja, hogy az ember egészségét védje, a jövő nemzedékek életfeltételeit javítsa és ennek érdekében alapvető szabályokat állapítson meg

(2)Biztosítani kell az épített környezetben élők (tartózkodók) egészségének védelmét, életfeltételeik folyamatos javítását, törekedni kell (el kell érni) a különböző tevékenységek káros hatásainak megszüntetésére vagy a hatályos előírások szerinti visszavonására.

(3)Fejlesztéseknél, beavatkozásoknál meg kell követelni a funkciókból adódó védőtávolságokat és a szükséges védőterület-kialakításokat.

(4)A szabályozási terven meghatározott zöldterületek, védőerdők kialakításáról és fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell. Védő zöldsávok, véderdősávok telepítésénél többszintű növényállományt kell kialakítani. A telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.

Építészeti értékvédelem

36.§

(1)A helyi értékvédelmi rendelet megalkotásáig és jóváhagyásáig – átmenetileg – helyi védelem alá vonandó épületek felsorolását a függelék tartalmazza.

a) Építési anyaghasználat

1. Lábazatképzés

- Kő, műkő, vagy egyéb igényes anyag, fém kivételével.

2. Falfelületek

- Vakolt, vagy falburkolattal ellátott (tégla, mészhomok tégla, kőburkolat, vagy ezek kombinációja, plastikus, igényes, tagolt homlokzatképzéssel, a helyi építési hagyományok szerint.
- Nem alkalmazható fém homlokzatburkolat, eternit jellegű homlokzat-burkolat, mázas kerámiaburkolat (csempe), függönyfalszerűen alkalmazott üveg és fémszerkezet.

3. Tető

- A tetőfedés anyaga cserép, (amennyiben a meglévő környezethez illeszkedik) legyen.
- Nem alkalmazható fém tetőhéjalás, (kivételt képez a nem teljes felületen alkalmazott rézlemez, horgany, cink az egyes tetőrészletek kiegészítő fedéseként), hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag síklemez,

b) Homlokzati arányrendszer és építészeti térarányok, utcaképek védelme

- A nyílás és falfelületek aránya a védett értékekhez hasonló arányrendszerrel és tagozati gazdagsággal jelenjen meg, a földszinten is a portálok esetében.

- A meglévő kortörténeti dokumentumok alapján az egyes épületek eredeti homlokzat kialakítása rekonstruálendő legalább jellegében, anyaghasználatában, tetőformájában.

(2)Az építészeti örökségnek azok az elemei, amelyek értékük alapján nem részesülnek országos védelemben, de a sajátos megjelenésüknél, jellegzetességüknél, településképi vagy településszerkezeti értéküknél fogva a térség, illetőleg a település szempontjából kiemelkedőek, hagyományt őriznek, az ott élt emberek és közösségek munkáját és kultúráját híven tükrözik, a helyi építészeti örökség részét képezik.

(3)A helyi építészeti örökség értékeinek feltárása, számbavétele, védetté nyilvánítása, fenntartása, fejlesztése, őrzése, védelmének biztosítása a települési önkormányzat feladata.

(4)A helyi védetté nyilvánításról vagy annak megszüntetéséről, továbbá a védettséggel összefüggő korlátozásokról és kötelezettségekről a települési önkormányzat dönt.

(5)A helyi művi, táji és természetvédelmi értékek védelmét az Önkormányzat külön helyi értékvédelmi rendelet keretében szabályozza.

(6)A **helyi védelem alá tartozó épületek** sajátos építési szabályai:

Az építési engedélyezési eljárás során ki kell kötni, hogy ha az Önkormányzati Testület másként nem rendelkezik- az épület nem bontható el (csak életveszély esetén). A bontáshoz egyébként önkormányzati testületi hozzájárulás szükséges

- A helyi védelem alatt álló épületek esetében bármilyen külső változtatást érintő építési tevékenység, bővítés, átépítés pl. homlokzatvakolás, színezés, nyílászáró csere, tető felújítás, tetőtér beépítés – csak részletes értékvizsgálaton alapuló engedélyezési terv alapján lehetséges. Az átalakítás során az épület tömegét, homlokzatát, anyaghasználatát, jellegzetes formai kialakítását a falfelületek és nyílászárók arányát megváltoztatni nem lehet. A homlokzati díszítőelemeket (gipszek, tagozatok, mozaikok, festett díszítések, szobrok, egyéb értékek) meg kell őrizni. Meg kell őrizni az eredeti épület-kiegészítőket, korlátok, belső nyílászárók, kapuk, stb.

- A műszaki okokból szükségessé váló bontás esetén az épületről felmérési dokumentációt és fotókat kell készíteni, ennek archiválásáról gondoskodni kell

37. §

(1)Útépítési és közműépítési hozzájárulás megfizetésére kell kötelezni azokat az ingatlantulajdonosokat, akiknek ingatlanaikat érintően a települési önkormányzat helyi közutat, közművet létesít.

(2)Az útépítési és közművesítési hozzájárulás mértékét, arányát, az érintett ingatlantulajdonosok körét, a fizetés módját és időpontját a települési önkormányzat külön rendeletben szabályozza.

38. §

Az elrendelt településrendezési kötelezettségeket (elővásárlási jog) az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyezni.

39. §

(1)Településrendezési intézkedések következtében okozott károk esetében a tulajdonost, haszonélvezőt korlátozási kártalanítás illeti meg, melynek eljárási rendjét, mértékét és rendszerességét a többször módosított 1997. évi LXXVIII. tv. 30. §-a szabályozza.

(2)A korlátozási kártalanítást az köteles megfizetni, akinek az érdekében a településrendezési intézkedés történt. Az önkormányzati célok megvalósításához a

települési önkormányzatnak a kártalanítási igények aktualitását és azok mértékét napirenden kell tartani és kérelemre indult igény teljesítésére a forrást is meg kell teremteni.

Záró rendelkezések

40.§

(1) Ez a rendelet 2010. január 1. napján lép hatályba.

(3) Jelen rendelet mellékletét képezi:

- a./ Szabályozási terv belterületre M= 1:2000 (SZ-1)
- b./ Szabályozási terv külterületre M= 1:10000 (SZ-2)

Jegyző

Polgármester

3. számú melléklet**HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÜLETEK UTCA, HÁZSZÁM,
HELYRAJZISZÁM ALAPJÁN**

Sorszám	Utca megnevezése	Házzszám	Helyrajzi szám
1.	Istványi Ferenc	Ref. templom	511/4
2.		Harangláb	511/4
3.	Rákóczi Ferenc	Kat. templom	118/1
4.	Kossuth Lajos	11	72
5.		15	82
6.		16	83
7.		19	89
8.		22	97
9.		25	103/1
10.		28	9
11.		30	11/1
12.		37	20/1
13.		51	35/1
14.		65	50
15.	Dózsa György	53	500
16.		81	540
17.		96	96
18.		97	95/1
19.		98	93
20.		99	92
21.		101	88
22.		102	84
23.		106	81/2
24.		108	79
25.		111	74
26.	Steinen László		388

4.számú melléklet**Elővásárlási joggal terhelt területek**

295, 296/1, 297/1, 280/1, 282/3 hrsz

1. számú függelék

Állattartására szolgáló épületek védőtávolságai

Védőtávolság						
Állattartásra szolgáló épületek	a telek utcai telekhatára -tól	lakóépülettől	Ásott fúrott kúttól		csatlakozó vízvezetéktől	vezetési csaptól
Nagy haszonállat esetén						
1-2 állatig	15	5	15	5	2	3
3-5 állatig	20	10	20	10	5	5
6-10 állatig	25	10	20	15	5	5
10 fölött	30	15	30	20	10	10
Haszonállat esetén						
1-5 állatig	15	5	15	5	2	3
6-10 állatig	20	10	15	5	2	3
11-15 állatig	25	20	15	10	3	5
15 fölött	30	15	20	15	10	10
Kis haszonállat esetén						
prémes állat 10 állatig	15	5	10	5	1	-
11-30 állatig	20	10	15	10	2	-
30 fölött	25	15	20	15	10	10
Baromfi félék						
20 állatig	15	0	10	5	1	-
21-50 állatig	15	10	10	5	1	-
50-200 állatig	25	15	15	10	5	-
200 fölött	30	20	20	15	10	10

2. számú függelék

Közegészségügyi érdekek miatt betartandó védőtávolságok méterben

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.
1.	100	100	200	500	200	500	500	500	1000 x	1000 x	500	500	200
2. 100	-	-	100	200	100	300	500	50	1000 x	1000 x	100	100	100
3. 100	-	-	200	100	100	200	200	100	1000 x	1000 x	100	100	100
4. 200	100	200	-	50	100	100	100	200	1000 x	1000 x	200	100	100
5. 500	200	100	50	-	100	50	100	50	1000 x	1000 x	200	100	100
6. 200	100	100	100	100	-	50	50	100	1000 x	1000 x	50	50	50
7. 500	100	200	100	50	50	-	-	50	1000 x	1000 x	50	50	100
8. 500	500	200	100	100	50	-	-	100	1000 x	1000 x	50	50	100
9. 500	50	100	200	50	100	50	100	-	1000 x	1000 x	100	100	200
10. 100 0	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	-	-	50	500	100
11. 100 0	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	-	-	50	500	500
12. 500	100	100	200	200	50	50	50	100	50	50	-	-	300
13. 500	100	100	100	100	50	50	50	100	500	500	-	-	200
14. 200	100	100	100	100	50	100	100	200	100	500	300	200	-

^x Környezeti hatástanulmány támogató véleménye esetén legfeljebb 500 méterre csökkenthető

Jelmagyarázat:

- | | |
|------------------------------------|--|
| 1.Kórház, szanatórium | 8.Járműtelep és javítóműhely |
| 2.Lakó és szállás épület | 9.Vendéglátó lét./italbolt,diszko |
| 3.Üdülő | 10.Fertőzésveszélyes kockázatot jelentő létesítmény |
| 4.Oktatási és nevelési létesítmény | 11.Bűz és porkibocsátókockázatot jelentő létesítmény |
| 5.Sportlétesítmények | 12.Elsőrendű főközlekedési út |
| 6.Menőállomás, tűzoltóság | 13.Üzemanyag töltő állomás |
| 7.Tömegközl.eszköz pályaudvara | 14.Temető |

3. számú függelék

Allergizáló növényfajtáktól származó pollen koncentráció
megengedhető legmagasabb értékei

Növényfajta	Pollenszám/m ³
Fák, bokrok	100
Fűfélék (parlagfű és egyéb Fűfélék)	30

HOLLÓHÁZA KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

IV.

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Átminősítendő területek:

(Sz)Má-I->Eg = 4,1864 ha	3,0—6,0 értékmutató	növekedés	+3,0 = +12,5592
Lf->Z = 2,3501ha	2,5—6,0 értékmutató	növekedés	+3,5= + 8,2253
Mk ->Lf = 0,6496ha	6,0—2,5 értékmutató	csökkenés	-3,5 = - 2,2736
(L)Má-E->Ktu = 3,7583ha	3,0—3,5 értékmutató	növekedés	+0,5 = +1,8791
(L)Má-E->Üü = 0,8880 ha	3,0—3,5 értékmutató	növekedés	+0,5= +0,4440
Mk ->Ev = 1,2946ha	6,0—9,0 értékmutató	növekedés	+3,0= +3,8838

Összesített értékmutató növekmény

+23,7178

PROVINCIA-TÁJ BT**Levélcím: 3529. Miskolc, Derkovits u. 52.****Tel/Fax: 46/356-345, 46/313-476****E-mail: provincia@chello.hu****Web: <http://provinciaterv.extra.hu/>****F E L J E G Y Z É S****Hollóháza településrendezési tervének államigazgatási egyeztetési eljárás utáni átdolgozásával kapcsolatosan**

Az államigazgatási egyeztetési eljárás után beérkező véleményeket áttanulmányoztuk és azokat a helyi önkormányzattal egyeztettük.

A beérkezett véleményeket nagyrészt elfogadtuk és beépítettük a tervbe.

Megjegyezni kívánjuk azonban az alábbiakat:

Az Észak-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal Állami Főépítész véleményével kapcsolatosan.

- Hollóháza település esetében a **meglévő állapotok rögzítése** is hatalmas fejlesztéseket és beruházásokat igényel, mivel olyan nagymértékű a **földtani veszélyforrás**, hogy a legkisebb beavatkozás is kockázatokkal jár, akár útmegnyitás, akár beépítés vonatkozásában.
- Azt a minimális fejlesztést amit előirányoztunk a turisztikai célú különleges területek kijelölésével, illetve az üdülőházas területeket is- törölni kellett, mivel azt az Aggteleki Nemzeti Park Igazgatósága nem engedi az ökológiai hálózat miatt,(annak ellenére hogy ez a Naturpark programnak is része).
- Hollóháza településszerkezetében a **kertségeknek hagyománya van**. Mindig is voltak és vannak olyan területek, melyek mély fekvésük, vagy egyéb adottságok, pl. a csúszásveszély miatt, illetve domborzati viszonyok miatt gazdaságosan nem beépíthetők, illetve úttal nem tárhatók fel.
A kertségek hagyományosan úgy alakultak ki, hogy a porták végén külön helyrajzi számon lettek lejegyezve, többnyire ugyanannak a családnak a tulajdonában voltak, illetve vannak most is, - megközelítésük tehát régen és most is (még az örökösödés miatti elaprózódás ellenére is) többnyire a portákon keresztül lehetséges. Néhány helyen, a belterületi határ mentén haladó külterületi mezőgazdasági útról közelíthető meg (Hollóháza esetén a szomszédos Füzér község közigazgatási határán halad több ilyen út.)
- A belterületi kertségek külön úttal történő feltárását a helyi önkormányzat sem javasolja, illetve nem tudja végrehajtani (hiszen elegendő egyetlen tulajdonos ellenállása, erre konkrét példa is van).

Két helyen terveztünk tömbfeltárást, azonban ez is féloldalas, vagy gazdaságosan nem közművesíthető, nehezen és rendkívül költségesen megvalósítható megoldás.

- A 14-31 hrsz-ú telkek az ökológiai hálózat által fedett területek, ahol sem beépítés, sem útfeltárás nem lehetséges - amíg az ökológiai hálózat törlésre nem kerül (belterület révén).
- A telekalakítási terv valójában nem oldja meg a problémákat. Telekrendezési, illetve birtokrendezési terv készítése lenne szükséges, azonban jelenleg ilyen termőfaj nincs.
- A belterületi kerteségek telekösszevonással ugyanakkor részévé válhatnak a lakótelkeknek, mivel a rendezési terv tömbökre vonatkozó szabályokat állapít meg. Csak a legkisebb telekméret került meghatározásra, a legnagyobb nem, ezért a kerteségek a lakótelkekhez csatlakoztathatók.
- A településközpontban egy kerteséget átminősítettük zöldterületté, ennek elővásárlási joga bekerült a tervbe.

Miskolc, 2009. november 21.

S o l t é s z J á n o s n é
településtervező